



# 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr.Miguel Couto, 44 - Centro

Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: pj@1rtd.com.br - Site: www.1rtd.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 3.765.721 de 17/11/2025

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **12 (doze) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 17/11/2025, protocolado sob nº 4.155.686, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.765.721** no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Denominação

**EDIFICIO MANSÃO DOS DUQUES**

**CNPJ nº 59.093.773/0001-02**

#### Natureza:

**ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA**

**Certifico, ainda,** que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

Assinador Uniproof:(Padrão: )  
UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA:29383051000121(Padrão: ICP-Brasil)  
Eder Bagatelli:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))  
EDSON BORGHESAN JUNIOR:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 17 de novembro de 2025

**Assinado eletronicamente**

Adriana Araujo Paulo Rego

Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00260881013669291**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1115914TIEC000222269AF25I**

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.765.721 em 17/11/2025 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO EDIFÍCIO MANSÃO DOS DUQUES CNPJ: 59.093.773/0001-02, REALIZADA AO DÉCIMO SEGUNDO DIA DO MÊS DE NOVEMBRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E CINCO.**

Ao décimo segundo dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, às 19:30h, em segunda e última convocação, nas dependências do Condomínio, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os Senhores Condôminos do Condomínio MANSÃO DOS DUQUES, sito à RUA MANUEL DE ALMEIDA 527, SÃO PAULO / SP, em atenção ao edital de convocação regularmente expedido, a fim de deliberarem a seguinte ordem do dia: **1 - Item Único: discussão e deliberação sobre unidade que está apta para hasta pública em decorrência de débitos condominiais - possível concessão de redução nos valores de encargos, após venda em leilão.** Para dar início aos trabalhos, foi indicado e eleito para presidir a mesa o Sr. Edson Borghesan Junior (Apto 92), que convidou a mim, Eder Bagatelli (representante da Lello Condomínios) para secretariá-lo. Logo após, foi colocado em pauta o item "1 - Item Único " da ordem do dia: **discussão e deliberação sobre unidade que está apta para hasta pública em decorrência de débitos condominiais - possível concessão de redução nos valores de encargos, após venda em leilão.** Com a palavra, o Sr. Eder Bagatelli (Lello) e o Sr. Felipe Albertini Faria (Síndico), prestaram esclarecimentos sobre o processo de cobrança da unidade inadimplente e fizeram a leitura das seguintes informações fornecidas pela advogada que representa o condomínio no processo.

- Situação Atual:** O Sr. Eder informou que o débito condominial atualizado da unidade é de R\$930.000,00 fornecido pela advogada. O imóvel (apartamento e vagas) foi avaliado por perito judicial em R\$ 1.030.000,00.
- Leilão:** A 1ª praça do leilão, ocorrida no início de novembro, não teve licitantes. A 2ª praça está em andamento (com encerramento em 27/11/2025), com o lance mínimo estipulado em **R\$ 772.628,88** (sendo R\$ 725.756,68 pelo apartamento, R\$ 23.344,99 por uma vaga e R\$ 27.235,82 pela outra).
- Custos para Arrematação/Troca de crédito:** O Sr. Felipe (Síndico) explicou que, caso o condomínio opte por adjudicar (arrematar) o imóvel utilizando seu crédito, ainda restariam custos a serem pagos em dinheiro. Estes custos seriam rateados entre os 19 condôminos pagantes e são:
  - IPTU:** R\$ 72.130,00 (valor atualizado).
  - Comissão do Leiloeiro:** R\$ 38.631,00 (5% do valor da 2ª praça).

Além dos custos citados acima, também deverão ser pagos.

- Honorários Advocatícios (Sucumbência):** R\$ 80.000,00 (a serem pagos à Dra. Renata, possivelmente na venda futura do imóvel).

E deverá ser verificada a necessidade de custear o **ITBI e Documentação:** Custos adicionais de transferência (estimados entre 3% e 4%) que também precisariam ser pagos.

- Cenário de Rateio (2ª Praça):** O custo imediato (IPTU + Leiloeiro) seria de R\$ 110.761,00, resultando em um rateio de aproximadamente **R\$ 5.700,00 por unidade.** Foi mencionado que há possibilidade de parcelar o IPTU através do PPI (Programa de Parcelamento da Prefeitura), o que reduziria o valor do rateio inicial. Com a palavra o Sr. João Carlos Dias (apto 51) se colocou favorável a realização da inclusão do condomínio como possível arrematante do imóvel já na 2ª praça e que fosse realizado um rateio de R\$7.000,00 em duas parcelas de R\$3.500,00 para custear as despesas mencionadas anteriormente. E possíveis despesas que se fizessem necessárias.
- Debate (2ª ou 3ª Praça):** O Sr. Edson Borghesan Junior (apto 92) e o Sr. João da Costa Pinto Filho (apto 81), ponderaram que o valor da 2ª praça ainda não é "confortável" para investimento. Foi sugerido aguardar uma 3ª praça, onde o valor poderia cair mais 25% (para cerca de R\$ 515.000,00), reduzindo assim os custos de Leiloeiro e ITBI. O Sr. Eder e o Sr. Felipe alertaram que a 3ª praça não é automática e depende de nova determinação judicial, o que poderia levar tempo (meses ou anos) e fazer a dívida continuar crescendo.
- Deliberações Finais:** Após debate, os presentes deliberaram:

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.765.721** em **17/11/2025** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

# Lello

## CONDOMÍNIOS

- **APROVADO (Unanimidade):** A concessão da redução (perdão) da diferença entre o débito total (R\$ 930.000,00) e o valor efetivo da arrematação. Esta medida é necessária para viabilizar qualquer arrematação.
- **APROVADO (Maioria):** O condomínio **não** dará o lance na 2ª praça (que se encerra em 27/11/2025) e irá **aguardar uma 3ª praça** (ou a próxima praça/leilão a ser designada pelo juízo).
- **APROVADO (Unanimidade):** O Síndico (Sr. Felipe) está autorizado a, caso não haja arrematantes externos, registrar o lance em nome do Condomínio MANSÃO DOS DUQUES na 3ª praça (ou na próxima designada), utilizando o crédito condominial.
- **APROVADO (Unanimidade):** Fica aprovado que, quando a arrematação pelo condomínio for efetivada (na 3ª ou futura praça), todos os custos necessários (Comissão do Leiloeiro, IPTU e despesas de documentação/ITBI) serão rateados entre as 19 unidades adimplentes.

Seguem abaixo imagens dos documentos fornecidos pela advogada para apresentação dos moradores em assembleia.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA			
Valor Orig.	valor em 29/10/2025		204.043,60
Corr. Mon.	de 29/10/2025 a 29/10/2025	R\$ 204.043,60 x 1,000000000	204.043,60

HONORÁRIOS ACORDO			
Valor Orig.	valor em 29/10/2025		20.440,36
Corr. Mon.	de 29/10/2025 a 29/10/2025	R\$ 20.440,36 x 1,000000000	20.440,36

COTAS CONDOMINIAIS			
Valor Orig.	valor em 29/10/2025		646.797,36
Corr. Mon.	de 29/10/2025 a 29/10/2025	R\$ 646.797,36 x 1,000000000	646.797,36

HONORÁRIOS ADVOCATICIOS			
Valor Orig.	valor em 29/10/2025		58.799,76
Corr. Mon.	de 29/10/2025 a 29/10/2025	R\$ 58.799,76 x 1,000000000	58.799,76

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 930.081,08		
Valores atualizados	930.081,08	0,00	930.081,08
Total	930.081,08	0,00	930.081,08

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.765.721 em 17/11/2025 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

**Lello**  
CONDOMÍNIOS



fls. 578

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 1001472-55.2019.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial

SUBLIME LEILÕES, [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br), na pessoa do leiloeiro oficial CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS, JUCESP nº 1049, com escritório na Rua João Zech, 40, Santana, São Paulo/SP, telefone 11 2251-1360, e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br), nos autos do processo supracitado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor o quanto segue:

Considerando que este Leiloeiro desde já acusa o recebimento do despacho que o nomeou para a condução do certame, no intuito de alienar o bem constricto nos autos em epígrafe.

Considerando a imensa honra em auxiliar Vossa Excelência, assumindo compromisso de atuar sempre com empenho, transparência e celeridade no procedimento expropriatório de modo a contribuir para a finalização do feito.

Este auxiliar faz juntada da respectiva minuta de Edital do leilão, contendo as regras e outras informações pertinentes ao certame, para apreciação.

Sugestão de texto simplificado para publicação das datas no Diário de Justiça Eletrônico, para ciência dos executados através de seus respectivos advogados constituídos e terceiros interessados.

A plataforma gestora *Sublime Leilões*, [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br), estará disponível para recepção de lances nos dias e horários abaixo designados:

1º LEILÃO em 03/11/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 06/11/2025; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 27/11/2025 a partir das 15:00 horas, correspondente à 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

A título de esclarecimento, nos termos do edital, consta expressamente que se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal.

Sublime Leilões - Rua João Zech, 40 - Santana, São Paulo-SP - cep 02019-005

[www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO CEZAR ALVES XAVIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2025 às 17:05, sob o número WISAN25704110487. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001472-55.2019.8.26.0001 e código 68NDU59H.

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.765.721** em **17/11/2025** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por **Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado**.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24


**Lello**  
CONDOMÍNIOS

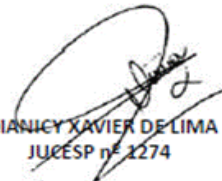


fls. 579

Por fim, eventual suspensão, sustação ou cancelamento após apresentação do edital de leilão, decorrente de acordo ou vontade das partes, os custos diretos e indiretos deverão ser ressarcidos no valor mínimo de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por edital apresentado, sob pena de indeferimento.

São Paulo, 3 de setembro de 2025.

  
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS  
JUCESP nº 1049

  
LIDIANICY XAVIER DE LIMA  
JUCESP nº 1274

BRUNO CÉZAR ALVES XAVIER  
OAB/SP 440.687  
(assinado digitalmente)

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.765.721** em **17/11/2025** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

**Lello**  
CONDOMÍNIOS



fls. 615

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Processo nº 1001472-55.2019.8.26.0001

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por seu procurador abaixo assinado, nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com supedâneo nos artigos 130, parágrafo único, e 186, ambos, do Código Tributário Nacional, informar que o valor atualizado dos débitos tributários para os imóveis:

SQL	DÍVIDA
068.153.0165-6	R\$ 67.986,27
068.153.0195-8	R\$ 2.072,35
068.153.0196-6	R\$ 2.072,35

Portanto, perfazem o montante de **R\$ 72.130,97 (atualizado até 03/11/2025)**, conforme documentos anexos.

Informa, ainda, que o valor do débito apontado consigna todos os fatos geradores até a presente data, nos termos da legislação municipal de regência da matéria.

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.765.721 em 17/11/2025 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

**Lello**  
CONDOMÍNIOS

fls. 018

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1001472-55.2019.8.26.0001

Nome do beneficiário do levantamento: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 46.392.130/0007-03

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/ \_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_

( X ) Terceiro

Tipo de levantamento: ( X ) Parcial

( ) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 72.130,97

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

( X ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CPF/CNPJ do titular da conta: 46.392.130/0007-03

Banco: BANCO DO BRASIL

Código do Banco: 001

Agência: 1897-X

Conta nº: 8045-4

Tipo de Conta: ( X ) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON ALESSANDRO GAUDÊNCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2025 às 14:37, sob o número WSAJ25705000960. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001472-55.2019.8.26.0001 e código WSAJ25705000960.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 136,82	RS 38,84	RS 26,58	RS 7,24	RS 9,38	RS 6,52	RS 2,86	RS 0,00	RS 0,00	RS 228,24

**Lello**  
CONDOMÍNIOS

fls. 206



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
9ª VARA CÍVEL  
Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 245 / 246 - Casa Verde  
CEP: 02546-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3951-2525 - E-mail: santana9cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 1001472-55.2019.8.26.0001  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício  
Exequente: Condomínio Edifício Mansão dos Duques  
Executado: Construtora Duque Ltda.  
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Clovis Ricardo de Toledo Junior

Vistos.

Construtora Duque Ltda., já qualificada nos autos, opôs impugnação nos autos do processo de execução de título extrajudicial que lhe move Condomínio Edifício Mansão dos Duques, também já qualificada nos autos, alegando, em breve síntese, que apresentou embargos à execução, alegando que não é mais a proprietária do imóvel, que foi alienado, e que ofereceu o imóvel à penhora. Afirma que foi surpreendida com a indisponibilidade de seus ativos, no valor de R\$71.667,40, e R\$539,33, cada um provenientes de suas contas nos bancos Bradesco e Itaú. Afirma que na ação movida contra o senhor Alberto Condes (proc. 4006446-94.2013), a exequente já reconheceu que o senhor Alberto é o promissário comprador do imóvel. Afirma que alienou o bem para a pessoa referida, mas o imóvel não foi transferido para o nome dela, e, por isso, está sendo prejudicada. Afirma que, mesmo o imóvel ainda estando em nome da impugnante, as responsabilidades são do comprador/ocupante. Afirma que o leilão do imóvel seria a melhor saída, pois não prejudicaria nenhuma das partes. Requeru o levantamento da penhora.

Com a impugnação foram juntados os documentos de págs. 191/188.

Intimado, a exequente manifestou-se sobre a impugnação (págs. 191/203), afirmando, também em breve síntese, que a impugnação é intempestiva, que o imóvel, de acordo com o documento de pág. 38, pertence à exequente, que não há prova da transferência do domínio. Afirma que existem duas ações, pois, numa, o ocupante reconheceu os débitos, sendo uma execução de confissão de dívida, e a presente é uma ação contra o proprietário, responsável, portanto, pelos débitos, de acordo com a legislação. Afirma que há ação perante a 6.ª Vara Cível contra o ocupante para pagamento da dívida de julho de 2012 a outubro de 2013. Afirma que houve acordo e o reconhecimento de um débito de R\$47.000,00, extinto naquela processo (proc. 4006446-94.2013) em 25/06/2014. Afirma que tentou obter informações a respeito do adquirente do bem, mas não teve êxito. Afirma que o juízo da outra ação indeferiu a penhora sobre o bem, tendo que promover a presente execução. Afirma que após a extinção daquela execução, o ocupante deixou novamente de pagar as despesas condominiais. Requeru a manutenção dos bloqueios.

Com a manifestação foram juntados documentos de págs. 204/205

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Em verdade, não se trata de impugnação, mas de exceção de pré-executividade, dado que a alegação é de que o imóvel pertence a terceiro, mas não há comprovação da venda e o terceiro, supostamente adquirente, não paga os valores condominiais há anos.

Ademais, o juízo do processo executivo contra o suposto adquirente indeferiu o pe-

Processo nº 1001472-55.2019.8.26.0001 - p. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR, liberado nos autos em 13/03/2020 às 13:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001472-55.2019.8.26.0001 e código L9YPM75.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 136,82	RS 38,84	RS 26,58	RS 7,24	RS 9,38	RS 6,52	RS 2,86	RS 0,00	RS 0,00	RS 228,24

**Lello**  
CONDOMÍNIOS

fs. 207



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

9ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 245 / 246 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3951-2525 - E-mail: santana9cv@tjsp.jus.br

dido de penhora do imóvel, que, dada a obrigação *propter rem*, responderia pelo débito.

Embora não exista a prova da venda do bem para o senhor Alberto Condes, é certo que a executada não tem interesse em manter a propriedade do bem, que, por inércia do adquirente, não foi transferido para a sua propriedade.

E, como sabemos todos, o imóvel responde pelo débito, como obrigação real, isto é, *propter rem*. E quem quer segurança jurídica deve exercita-la. Não se pode somente exigir regularidade dos outros, mas de si próprio. É o exequente e a executada tem necessidade de ater-se ao disposto na lei civil (CC, art. 1.245, e parágrafos: *Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º - Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º - Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.*

Nas palavras do professor Antunes Varela, "Ao lado dos direitos de obrigação e dos direitos reais, com as características que acabam de ser descritas, assinala a doutrina a existência de algumas figuras híbridas ou intermediárias. São, aparentemente, um misto de obrigação e de direito real, uma espécie de réplica, no mundo ontológico do Direito, àquelas figuras mitológicas de cabeça de mulher e cauda de peixe, de cabeça de homem e corpo de cavalo. E, por isso mesmo, a doutrina tem chamado a algumas delas, sugestivamente, *obrigações reais*. Os juriconsultos romanos chamavam-lhes, como mais propriedade, *obligationes ob rem* ou *propter rem*. [...] Há uma obrigação real sempre que o dever de prestar vincule quem for titular de um direito sobre determinada coisa, sendo a prestação imposta precisamente por causa nessa (sic) titularidade da coisa."<sup>1</sup> - grifei.

Mais adiante, afirma o professor que: "No tocante à sua estrutura, a obrigação real é uma verdadeira relação de crédito. Como, funcionalmente, a obrigação real está, porém, ligada a determinada coisa, a substituição do obrigado afasta-se dos moldes comuns da transmissão das obrigações. As obrigações comuns transmitem-se por meio de atos jurídicos (cessão de direitos, sub-rogação, assunção de dívidas, endosso, sucessão por morte) que atingem diretamente a relação creditória. Na obrigação real, a substituição do titular passivo opera-se por via indireta, com a aquisição do direito sobre a coisa a que o dever de prestar se encontra ligado. Se o foreiro transmitir a terceiro o domínio útil, é sobre o adquirente que passa a incidir a obrigação do pagamento do foro. Se alguém adquirir por usucapião uma quota do condomínio, é sobre o novo condômino que recai a obrigação de concorrer para as despesas de conservação da coisa. Este modo especial de substituição (ou sucessão *lato sensu*) só vigora, no entanto, enquanto a obrigação real, continuando ligada a determinada coisa, se não autonomiza. [...] Outro corolário importante de algumas das obrigações reais refere-se à possibilidade de exoneração do devedor."<sup>2</sup>

De um lado, o condomínio não pode aguardar eternamente que os adquirentes e alienantes tomem atitudes quanto ao imóvel, posto que o imóvel responde pelos débitos. Por isso, ele não é atingido pela inércia das partes, e a parte em nome de quem estiver o imóvel responderá pelos débitos advindos da relação de domínio.

Da mesma forma, ele não é atingido pelo negócio jurídico existente entre as partes enquanto não houve modificação no Registro Civil. Portanto, aquele que pretender preservar o patrimônio imobiliário (alienante ou adquirente) deverá pagar o débito, sob pena dele ir à praça, para responder pelo débito que incide sobre ele. Trata-se de questão inofismável, para a segurança de todos.

<sup>1</sup> Antunes Varela, *Direito das obrigações*, ed. Forense, Rio de Janeiro, 1977, pp. 44/47.

<sup>2</sup> *Idem, ibidem*.

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.765.721 em 17/11/2025 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24

**Lello**  
CONDOMÍNIOS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
9ª VARA CÍVEL  
Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 245 / 246 - Casa Verde  
CEP: 02546-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3951-2525 - E-mail: santana9cv@tjsp.jus.br

fls. 208

Assim, se o proprietário, excipiente, diz que o imóvel não mais lhe pertence, de acordo com o direito das obrigações, mas o imóvel lhe pertence, de acordo com os direitos reais, a melhor maneira de acabar com a insegurança vivida pelo exequente é a penhora do bem, de acordo com a obrigação *propter rem*, levá-lo regularmente a leilão, e, vendido, ou não, serão pagos os débitos incidentes sobre ele, acabando com o dilema.

Neste sentido, para acabar com o problema das partes, resolvendo a questão, tanto para o exequente quanto para o executado, é preciso unificar todo o débito existente sobre o imóvel e levá-lo, com a concordância do executado, proprietário para os termos legais, a leilão, como forma de quitar a obrigação.

Portanto, JULGO PROCEDENTE a presente exceção de pré-executividade, para determinar o levantamento da penhora de valores realizada, determinar que o exequente apresente todo o valor devido pela unidade, pretérito e presente, além dos vincendos até à data da alienação judicial, bem como para determinar a penhora do imóvel.

Expeça-se o necessário para a penhora do imóvel matrícula 68.106, proveniente do 17.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Apresente o exequente a conta de liquidação com todos os valores devidos pela unidade, de 2012 em diante. E, após o aperfeiçoamento da penhora, venham com urgência conclusos para avaliação e determinação de leilão judicial. Determino, pois, também, o levantamento do bloqueio dos valores da executada, pois o que garantirá a execução será o próprio imóvel.

Por fim, para que, no porvir, não se aleguem vícios, determino a expedição de carta de intimação dos ocupantes, na pessoa do senhor Alberto Condes, informando a penhora.

Diga a executada, nos autos dos embargos, caso ainda não tenham sido julgados, se a medida torna o seu pedido desconstitutivo sem interesse por questão superveniente à sua propositura.

Intime-se.  
São Paulo, 13 de março de 2020.

Processo nº 1001472-55.2019.8.26.0001 - p. 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR, liberado nos autos em 13/03/2020 às 13:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pqator/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001472-55.2019.8.26.0001 e código L9YPW/75.

Não havendo mais assuntos a serem tratados, determinou o presidente da mesa o encerramento dos trabalhos e a lavratura da presente ata, que segue assinada digitalmente, com validade jurídica assegurada pela LEI 14.063/20.

SAO PAULO, 12 DE NOVEMBRO DE 2025

ASSINADO ELETRONICAMENTE



Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.765.721** em **17/11/2025** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24



SAO PAULO, 31 DE OUTUBRO DE 2025

**EDIFÍCIO MANSÃO DOS DUQUES**  
**RUA MANUEL DE ALMEIDA 527**  
**SAO PAULO / SP**

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**  
**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

**Data** : 12/11/2025

**Horário** : 1ª Convocação 19:00  
2ª Convocação 19:30

**Local** : Nas dependências do Condomínio

**Ordem do dia:**

1 - 1 - Item Único: discussão e deliberação sobre unidade que está apta para hasta pública em decorrência de débitos condominiais - possível concessão de redução nos valores de encargos, após venda em leilão.

Tendo em vista a relevância dos assuntos que serão tratados nesta Assembleia, contamos com a sua presença essencial para a deliberação participativa e democrática acerca de questões importantes para o bom funcionamento do Condomínio.

Novo Código Civil – Artigo 1335: é direito do condômino votar nas deliberações das assembleias e delas participar estando quite com as suas obrigações Condominiais.

Pelo Síndico (a), FELIPE ALBERTINI FARIA.  
atenciosamente,  
Lello Condomínios

Página  
000012/000012

Registro N°  
**3.765.721**  
**17/11/2025**

Protocolo nº 4.155.686 de 17/11/2025 às 16:53:05h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.765.721** em **17/11/2025** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Adriana Araujo Paulo Rego - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 136,82	R\$ 38,84	R\$ 26,58	R\$ 7,24	R\$ 9,38	R\$ 6,52	R\$ 2,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,24



## ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO

### REQUERIMENTO

Na condição de APRESENTANTE, a UNIPROOF SERVICOS E TECNOLOGIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, 1700, Vila Hamburguesa – CEP 05319-000, inscrito no CNPJ/MF sob o no. 29.383.051/0001-21, vem, com fundamento no Código Civil e na Lei Federal 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), requerer a V.Sa. O REGISTRO do documento.

### DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Declaramos também, que o documento anexo constitui documento digital, cumprindo todos os requisitos legais, para fins de registro junto a esta Serventia, em favor das partes que o assinaram. Este documento está assinado utilizando assinatura AVANÇADA e/ou QUALIFICADA, nos termos da Lei 14.063/20 e em linha com a MP 1.085/21 que regulamenta a formalização dos documentos enviados a registro. Os signatários do arquivo anexo são inteiramente responsáveis pela autoria e integridade do documento, e cuja autenticidade poderá ser verificada no site <https://signature.uniproof.com.br/>



Uniproof Serviço e Tecnologia Ltda.  
Cnpj: 29.383.051/0001-21

Assinado eletronicamente por:  
EDSON BORGHESAN JUNIOR  
CPF: 041.254.278-10  
Presidente  
Data: 13/11/2025 15:06:16 -03:00



Assinado eletronicamente por:  
Eder Bagatelli  
CPF: 260.762.348-06  
Secretario  
Data: 13/11/2025 15:09:25 -03:00

